

## TRIBUNALE DI PORDENONE

Liquidazione Giudiziale      ITTICA FIUME SRL  
n. 7/2023 L.G..  
Giudice Delegato:            dott.ssa Roberta Bolzoni  
Curatore fallimentare:      dott. Giorgio Amadio

### AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI E MOBILI

Si rende noto che, a seguito di offerta irrevocabile d'acquisto ricevuta, il curatore della liquidazione giudiziale suindicata intende alienare la proprietà dei beni immobili e mobili, qui riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nel parere di congruità dell'offerta del geom. Franco Mazzon del 15/04/2024, nonché la perizia di stima dei beni mobili registrati, arredi e attrezzature d'ufficio, attrezzature e macchinari ed immobili, redatta dal perito stimatore, geom. Franco Mazzon, parti integranti e sostanziali del presente avviso, depositate in Cancelleria fallimentare e visionabile nel sito [www.fallimentipordenone.com](http://www.fallimentipordenone.com).

#### LOTTO UNICO

Prezzo Base euro 300.000,00 (trecentomila/00)

Descrizione	Impianto di itticultura, fabbricati annessi, terreni agricoli, attrezzature varie, arredi ufficio e beni mobili registrati
Ubicazione	Zoppola (PN) – Via Udine n. 57
Dati Catastali immobili	C.T. Foglio 40 mapp. 3, cat. prato cl. 2°, sup. ha. 0.32.80, RD € 17,79 RA € 10,16 (terreno agricolo coltivato a pioppeto); C.T. Foglio 40 mapp. 264, cat. prato cl. 2°, sup. ha. 0.44.00, RD € 23,86 RA € 13,63 (terreno agricolo coltivato a pioppeto); C.T. Foglio 40 mapp. 387, cat. prato cl. 2°, sup. ha. 0.12.30, RD € 6,67 RA € 3,81 (terreno agricolo coltivato a pioppeto); C.T. Foglio 32 mapp. 44, cat. Incolto produttivo cl. 1°, sup. ha. 0.15.60, RD € 2,42 RA € 0,24 (terreno agricolo incolto); C.T. Foglio 40 mapp. 689, cat. sem. arbor. cl. 2°, sup. ha. 0.20.30, RD € 20,97 RA € 14,15 (terreno agricolo incolto); C.T. Foglio 40 mapp. 35, cat. prato cl. 2°, sup. ha. 0.21.40 RD € 11,60 RA € 6,63 (terreno agricolo incolto);

	<p>C.F. Foglio 40 mapp. 15 sub. 1, cat. A/3 cl. 1° vani 7,5, rendita € 406,71 (abitazione del custode con vano ad uso ufficio);</p> <p>C.F. Foglio 40 mapp. 15 sub. 5. cat. C/2 cl. 2°, cons. mq. 231, Rendita € 524,93 (fabbricato ad uso ufficio, magazzino, servizi, mensa, deposito e tettoie);</p> <p>C.F. Foglio 40 mappale 15 sub. 6, cat. D/1, rendita € 520,59 (cabina ENEL);</p> <p>C.F. Foglio 40 mappale 21, 22, 32, 789, cat. F/1, ente urbano in corso di definizione, sup. catastale mq 81.950,00</p> <p>Antenna telecomunicazioni con vani tecnici - manufatto realizzato nell'anno 2006 su terreno censito al Foglio 40 mappale 15 – catastalmente non inserito in mappa e al catasto urbano;</p> <p>Fabbricati vari realizzati nell'area della ditta in liquidazione privi di autorizzazione edilizia – spogliatoio in cls prefabbricato - magazzino in lamiera su platea in cls - ricovero gruppo elettrogeno - magazzino in cls prefabbricato – tettoie varie in legno e ondolino – gruppo silos per mangimi con piccolo fabbricato in muratura – cancello carraio di ingresso dalla viabilità pubblica - Allevamento avannotti con vasche e impianti su platea in calcestruzzo - magazzino con elementi prefabbricati in cls su platea in calcestruzzo</p> <p>Impianto di itticoltura realizzato negli anni 70/72 su un'area di circa 95.000 mq., di cui mq. 82.000 circa di proprietà della ditta in liquidazione e mq. 13.000 area del vecchio alveo del fiume Fiume, costituito da: - presa a monte sul fiume Fiume con griglie in entrata e rastrelli automatici di pulizia - derivazione per troppo pieno e collegamento con canale di scolo e reimmissione a valle sul fiume Fiume - vasche in calcestruzzo per allevamento itticoltura con camminamenti pedonali e carrabili con griglie di separazione n. 9 vasche doppie lunghez. circa 250,00 mt larghez. circa 12,00 mt suddivise in n. 4 settori - impianto di protezione dai volatili rapaci con reti (parzialmente crollato) - punti di decantazione e reimmissione delle acque a valle delle vasche nel fiume Fiume - impianti elettrici FM e illuminazione con quadri di zona, impianto di ossigenazione acque, allarmi vari e videosorveglianza.</p>
<p><u>Note:</u> Concessione / Contratti</p>	<p>La curatela si è attivata per la richiesta di rinnovo della concessione demaniale per il prelievo dell'acqua dal fiume Fiume, che alla data della liquidazione giudiziaria era in fase</p>

	<p>istruttoria. E' stata trasmessa alla Regione Friuli Venezia Giulia la relazione dell'ing. Nino Aprilis, che è parte integrante del presente avviso di vendita. Si rinvia ad apposito successivo paragrafo per maggiori dettagli.</p> <p>Attualmente l'immobile censito al C.F. del comune di Zoppola al foglio 40 mapp. 15 sub 1 Cat. A/3 è concesso in comodato gratuito fino al 31/12/2024, con contratto del 1/7/2024 registrato a Pordenone il 22/07/2024 al n. 000948 serie 3X. La curatela ha la facoltà di dare disdetta in qualsiasi momento, previo preavviso di almeno 1 mese.</p> <p>L'antenna telecomunicazioni sopra descritta è stata locata a Vodafone Italia spa, ora Inwit spa, con contratto di locazione del 02/03/2016, con decorrenza 01/09/2016, registrato a Ivrea il 16/11/2023 al n. 002717 - serie 3T in data successiva al fallimento e pertanto non opponibile alla procedura, canone annuale euro 9.000,00.</p>
Corrispettivi offerti per applicazione regime fiscale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- euro 25.500,00 per i beni mobili</li> <li>- euro 23.400,00 per i terreni agricoli;</li> <li>- euro 36.720,00 per l'abitazione del custode;</li> <li>- euro 214.380,00 per i fabbricati strumentali.</li> </ul>
Rilancio minimo	Euro 5.000,00 (cinquemila/00)
<b>SI PRECISA CHE È PERVENUTA UN'OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO AL PREZZO BASE, CAUZIONATA.</b>	

#### CONDIZIONI DI VENDITA:

1. **Prezzo base di vendita:** il prezzo base come sopra indicato.
2. **Luogo e data della vendita:** la vendita avverrà il giorno 1° ottobre 2024, alle ore 12.00, presso lo studio del curatore dott. Giorgio Amadio in Pordenone (PN) Via Vallona n. 48.
3. **Presentazione e contenuto dell'offerta:**
  - a) le offerte irrevocabili ed incondizionate di acquisto, ad un prezzo non inferiore a quello base, dovranno pervenire in busta chiusa **entro e non oltre le ore 16.00 del 30 settembre 2024** presso lo studio del Curatore fallimentare in Pordenone (PN), Via Vallona n. 48; farà fede la data e l'ora di effettiva ricezione. Le offerte pervenute dopo l'orario indicato non saranno considerate valide.
  - b) sulla busta gli offerenti dovranno apporre la dicitura "**offerte d'acquisto per la liquidazione giudiziale n. 7/2023 – vendita del 01/10/2024**";
  - c) le offerte, scritte in lingua italiana (oppure in lingua estera con traduzione asseverata in italiano – il cui testo in lingua italiana sarà prevalente sulla lingua estera), dovranno riportare, oltre all'indicazione del prezzo offerto, le complete

generalità dell'offerente ed essere sottoscritte da persona munita dei necessari poteri, e precisamente:

- se persona fisica, le generalità, il codice fiscale, lo stato civile e regime patrimoniale, se coniugato, dell'offerente, l'eventuale numero di partita Iva e l'eventuale iscrizione al Registro delle Imprese se impresa individuale, con allegati copia del documento di identità e tesserino del codice fiscale e dell'eventuale certificato camerale, l'indirizzo e-mail valido ovvero la PEC o il numero di recapito telefonico;
  - se società o, comunque, non una persona fisica, oltre ai dati della società, o di altro Ente, comprensivi del codice fiscale, della partita Iva e del numero di iscrizione al Registro delle Imprese, l'indirizzo PEC, le generalità del rappresentante legale con allegati copia del certificato camerale della società (con eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana), del documento di riconoscimento e tesserino del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentate, i documenti attestanti il relativo potere rappresentativo conferito. La persona che parteciperà all'eventuale gara dovrà, in quella sede, dimostrare con idonea documentazione, il suo potere rappresentativo;
- d) è consentito all'offerente presentare domanda per persona o ente da nominare; in tal caso la dichiarazione di nomina dovrà intervenire entro il versamento del saldo prezzo, mentre in difetto resterà obbligato il medesimo aggiudicatario;
- e) la presentazione dell'offerta presuppone e implica per l'offerente la conoscenza e l'incondizionata accettazione di tutte le condizioni e modalità contenute nel presente avviso di vendita, nonché dei documenti tutti ivi richiamati, in ogni loro parte, con particolare riferimento al parere di congruità dell'offerta del geom. Franco Mazzon del 15/04/2024 e la relazione dell'ing. Nino Aprilis;

#### 4. Deposito cauzionale:

- a) a corredo dell'offerta dovrà essere costituito deposito cauzionale infruttifero pari ad euro 20.000,00, mediante somma che dovrà essere accreditata e resa disponibile nel conto corrente della procedura acceso presso la Banca della Marca filiale di Pordenone, e identificato con l'Iban: IT25V070841250000000973480, BIC/SWIFT: ICRAITRRU40, ovvero, versata a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione giudiziale ITTICA FIUME SRL";
- b) la relativa attestazione di versamento ovvero l'assegno circolare dovranno essere allegati all'offerta;
- c) ai non aggiudicatari la cauzione verrà restituita dopo la gara, una volta ottenute le eventuali necessarie autorizzazioni;

d) l'importo versato dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sarà imputato in conto prezzo.

**5. Pluralità di offerte e modalità della gara:**

- a) il giorno 1° ottobre 2024 alle ore 12.00, fissato per la vendita, avanti il Curatore e a tutti gli offerenti presenti, si procederà all'apertura delle buste;
- b) in caso di pluralità di offerte valide si darà corso ad una gara informale al rialzo tra gli offerenti partendo dalla maggior offerta pervenuta, con offerte minime in aumento di euro 5.000,00 (cinquemila/00) e secondo le regole che verranno definite al momento della gara, sino a pervenire alla individuazione del maggior offerente e alla determinazione del prezzo offerto;
- c) in caso di una sola offerta i beni verranno aggiudicati all'unico offerente;
- d) se la gara non potrà avere luogo per l'assenza degli offerenti, il curatore disporrà la vendita a favore del maggior offerente;
- e) in caso di parità di offerte all'esito dell'apertura delle buste, in assenza degli offerenti o in assenza di successivi rilanci, i beni saranno aggiudicati all'offerta cronologicamente pervenuta per prima, considerando, comunque, pervenuta per prima quella ad oggi già ricevuta dalla curatela.

**6. Modalità di pagamento:**

- a) il pagamento del prezzo dovrà essere effettuato, dedotta la cauzione già versata, in un'unica soluzione entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione, con le stesse modalità di versamento della cauzione;
- b) salvo quanto indicato al successivo paragrafo 7., il mancato rispetto dei termini di pagamento determinerà l'automatica decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente acquisizione della cauzione a titolo definitivo da parte della procedura.

**7. Rinnovo della concessione demaniale per il prelievo dell'acqua dal fiume Fiume**

Alla data della liquidazione giudiziale, la concessione demaniale per il prelievo dell'acqua dal fiume Fiume era in fase istruttoria.

La curatela ha trasmesso alla Regione Friuli Venezia Giulia la documentazione richiesta per il rinnovo, in particolare la relazione dell'ing. Nino Aprilis.

Si precisa che tutti gli oneri che potranno essere imposti dalla Regione Friuli Venezia Giulia per il collaudo funzionale dell'impianto di allevamento saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Qualora entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo la Regione Friuli Venezia Giulia non avesse provveduto al rilascio della Concessione sarà facoltà dell'aggiudicatario di sospendere il versamento del saldo prezzo, che dovrà essere comunque effettuato entro 5 giorni dalla comunicazione del rilascio della Concessione stessa.

Qualora decorsi 30 giorni dalla scadenza del termine per il versamento del saldo

prezzo la Regione Friuli Venezia Giulia non avesse ancora rilasciato la Concessione, negli 8 giorni successivi, sarà facoltà dell'aggiudicatario di rinunciare all'aggiudicazione con diritto alla restituzione di tutte le somme eventualmente versate a favore della curatela.

In mancanza di rinuncia, l'aggiudicazione si intenderà definitiva anche in mancanza del rilascio della Concessione, con obbligo del versamento del saldo prezzo nei 5 giorni successivi alla scadenza dell'ottavo giorno.

Analoga facoltà di rinuncia all'aggiudicazione viene concessa nell'ipotesi in cui la Regione Friuli Venezia Giulia dovesse negare il rilascio della Concessione.

**8. Trasferimento, immissione nel possesso e regolamento delle spese:**

- a) le imposte indirette, previste dalle leggi vigenti in relazione alla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario;
- b) il rogito notarile verrà stipulato entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo, qualora, decorso il termine di dieci giorni dal deposito in Cancelleria della documentazione relativa alla vendita, non siano state presentate istanze ai sensi dell'art. 217 CCII;
- c) il notaio rogante verrà indicato dall'aggiudicatario nell'ambito dei notai con studio in Pordenone;
- d) la consegna dei beni mobili avverrà al trasferimento della proprietà degli immobili in cui gli stessi sono custoditi;
- e) tutte le spese e gli oneri inerenti e conseguenti alla vendita, fiscali e non, in essi compresi le spese di cancellazione degli oneri pregiudizievoli eventualmente iscritti, nonché il costo del notaio, sono posti a carico dell'acquirente;
- f) gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi di persone e/o cose, fatti salvi quelli in precedenza specificati che risultano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura. Lo smaltimento di eventuali beni privi di valore e/o rifiuti, di qualsiasi tipologia essi siano, presso gli immobili sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

**1. Condizioni legali di vendita:**

- a) la vendita è soggetta alle norme sulla vendita forzata (art. 2919 e segg. c.c.), pertanto i beni vengono venduti, con tutti i patti e vincoli citati nel presente avviso di vendita, nello stato e grado di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura; è onere della parte interessata all'acquisto assumere preventivamente ogni necessaria informazione;
- b) l'esistenza di eventuali irregolarità, anche catastali, vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in tutti i documenti richiamati nel presente avviso, parti integrati dello stesso (in essi compresi quelli

di natura catastale, urbanistica, ambientale, anche correlati allo smaltimento/bonifica di eventuali ulteriori rifiuti nel suolo e sottosuolo, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. In caso di sussistenza di violazioni alla normativa urbanistica o edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06.06.2001 n. 380, a condizione che venga presentata domanda di concessione, o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla stipula dell'atto notarile di compravendita; eventuali sanzioni e/o spese per licenze in sanatoria e condoni edilizi ovvero per la richiesta di nuove concessioni edilizie, nonché integrazioni all'U.T.E. saranno a cura e a spese dell'aggiudicatario;

- c) la normativa sulla conformità catastale non si applica alla presente vendita, in quanto la stessa conserva la natura di vendita coattiva. Con la presentazione dell'offerta, l'offerente dichiara di essere edotto in ordine a possibili difformità tra lo stato dei luoghi e la consistenza catastale e di manlevare, in ogni caso, la curatela da ogni responsabilità in merito, assumendo a proprio carico l'onere di regolarizzare tutte le eventuali difformità catastali, anche se non risultanti espressamente dalla perizia richiamata nel presente avviso;
- d) la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, sarà effettuato a cura della Procedura fallimentare con proprio tecnico di fiducia, ma con spese a carico dell'aggiudicatario, che dovranno essere rimborsate al fallimento, il tutto prima del rogito notarile;
- e) qualora si rendesse necessario il certificato di destinazione urbanistica, lo stesso dovrà essere acquisito direttamente a cura e spese dell'aggiudicatario;
- f) eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché alle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate ai beni oggetto di vendita, previo appuntamento da richiedere via e-mail agli indirizzi [elisa@dottoricommercialistipn.it](mailto:elisa@dottoricommercialistipn.it) e [franco.mazzon.pn@gmail.com](mailto:franco.mazzon.pn@gmail.com).

Ulteriori informazioni presso il Curatore, dott. Giorgio Amadio, con studio in Pordenone (PN), Via Vallona n. 48, Tel. +39 0434 520105, e-mail [elisa@dottoricommercialistipn.it](mailto:elisa@dottoricommercialistipn.it).

Pordenone, 13 agosto 2024

Il Curatore  
(dott. Giorgio Amadio)